# DEPARTEMENT DU VAR

# COMMUNE DE HYERES LES PALMIERS

# METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

# ENQUETE PUBLIQUE

# RELATIVE A LA MISE EN REVISION DES ZPPAUP (PARTIE CONTINENTALE ET INSULAIRE) – ELABORATION DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE – SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

du lundi 1° octobre 2018 au 5 novembre 2018

# RAPPORT

GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

Gisèle FERNANDEZ
COMMISSAIRE ENQUETEUR





Je soussignée Gisèle FERNANDEZ, chargée d'études en Urbanisme en retraite, ai été désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon comme Commissaire Enquêteur, par ordonnance du 31/08/2018 N°E18000062/83 à la demande de Monsieur le Président de Toulon Provence Méditerranée pour diriger l'enquête publique relative à la mise en révision des ZPPAUP (partie continentale et insulaire) - Elaboration de l'aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine – Site Patrimonial Remarquable

Monsieur le Président de Toulon Provence Méditerranée a pris en date du 10 septembre 2018 (affichage le 12/09/2018) l'arrêté de mise à l'enquête (arrêté n°18/148).

J'ai procédé aux opérations mentionnées ci-après.

## 0 – OBJET DE L'ENQUETE – CADRE JURIDIQUE

### - OBJET :

S'inscrivant dans la continuité des 2 Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P) créées :

- pour la première par l'arrêté du préfet de Région en 1995 pour l'île de Porquerolles,
- pour la seconde, concernant le continent, créée par Arrêté du Maire en date du 13 avril 2011,

et suite aux dispositions réglementaires issues de la loi Grenelle 2 portant engagement national pour l'Environnement, la réalisation du dossier de révision des deux Z.P.P.A.U.P et leur transformation en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine multi-sites (A.V.A.P.) a été engagée par délibération du Conseil Municipal en date du 20 février 2015 afin de « donner à la Ville un rôle actif et responsable dans la gestion et la mise en valeur de son patrimoine. »

Il est à noter l'évolution législative récente qui transformera l'AVAP en fin de procédure en « Site Patrimonial Remarquable » : En effet , l'étude d'A.V.A.P. a commencé avant la nouvelle loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) promulguée le 7 juillet 2016. Le projet est donc instruit et sera approuvé au regard des dispositions antérieures contenues dans le Code de l'urbanisme et celui du patrimoine (loi CAP : art. 114, I et II).

**À la fin de la procédure, L'A.V.A.P. est transformée en Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.).**

Les principales évolutions de la ZPPAUP sont :



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

- la prise en compte de la dimension de développement durable
- la suspension de l'application des servitudes de protection des abords des Monuments historiques et des Sites à l'intérieur du périmètre de l'AVAP, en revanche celles-ci continuent de s'appliquer au-delà de son territoire.

Ces évolutions imposent une étude complémentaire afin d'approfondir l'identification des éléments de patrimoine bâti et des espaces, dans le but de promouvoir leur préservation et leur mise en valeur. La dimension environnementale liée au développement durable est ainsi prise en compte, en particulier pour améliorer les performances énergétiques du bâti ancien et limiter les consommations d'énergie, tout en respectant ses qualités intrinsèques et ses caractéristiques architecturales.

## - CADRE JURIDIQUE :

Code de l'environnement art L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants

Décret du 29/12/11 portant réforme de l'enquête publique

Code du patrimoine : art L.462-1 à 462-10 relatifs à l'AVAP

Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 : grenelle I

Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 : grenelle II

Décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux AVAP

Circulaire du 2 mars 2012 relatif aux AVAP

Loi LCAP du 7 juillet 2016 Art 114 I et II

## 1 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### *A. MISE EN PLACE :*

Une première réunion a eu lieu le 5 septembre en présence de Madame Audrey Castagna responsable du dossier et de la responsable du service Mme BENVENUTO Marianne. Le dossier m'a été présenté et les objectifs expliqués. Les dates de permanence ont été définies ainsi que le lieu des permanences et les documents à mettre à ma disposition.

J'ai signé le dossier le 28 septembre.

J'ai demandé que les certificats d'affichage me soient adressés avant le début de l'enquête.

### *B - MESURE DE PUBLICITE / INFORMATION DU PUBLIC*

GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, les mesures de publicité ont été mises en œuvre :

**- affichage :**

L'arrêté prescrivant l'enquête a été affiché aux lieux et places accoutumés (cf annexe 1)

**- publications de l'arrêté prescrivant l'enquête :**

1ère parution :

- **Var Matin du 14 septembre 2018**
- **La Marseillaise du 14 septembre 2018**

2ème parution :

- **Var Matin du 2 octobre 2018**
- **La Marseillaise du 2 octobre 2018**

## *C. DEMATERIALISATION DE L'ENQUETE :*

L'ensemble du dossier était consultable sur les sites de la Métropole et de la Commune aux adresses précisées dans l'arrêté.
Les observations, propositions pouvaient être adressées par voie électroniques à l'adresse suivante : enquete.avap@mairie-hyeres.fr

## *D. DOSSIER MIS A LA DISPOSOTION DU PUBLIC*

### *- DOSSIER ADMINISTRATIF :*

- Registres d'enquête : deux registres ont été ouverts, l'un est resté en mairie principal (Registre 1), l'autre en mairie de Porquerolles le jour de ma permanence. (Registre 2)

- Arrêté d'ouverture d'enquête publique et avis d'enquête : Pièce 1

- Désignation du Commissaire enquêteur :
  - Pièce 2 : demande de désignation
  - Pièce 3 : décision du 31/08/2018 N° E18000062/83 du tribunal administratif : désignation du CE

- Dossier Publicité
  - Var Matin du 14 septembre 2018 : pièce 4
  - La Marseillaise du 14 septembre 2018 : pièce 5
  - Var Matin du 2 octobre 2018 : pièce 6 (pages 19 et 49)
  - La Marseillaise du 2 octobre 2018 : pièce 7



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE ENQUETEUR
T.A. TOULON

- Certificat d'affichage en date du 17 septembre 2018 : pièce 8
- Certificat d'affichage et de publication sur le site internet de la ville et de la métropole en date du 17 septembre 2018 : pièce 9
- Certificat de conformité du dossier mis en ligne au projet arrêté en date du 17 septembre 2018 : pièce 10
- Constat d'affichage du 16 septembre 2018 : pièce 11
- Certificat d'affichage de fin d'enquête : pièce 12

## A NOTER :

**Une permanence sur l'Ile de Porquerolles a été reportée compte tenu des conditions météorologiques. Les parutions suivantes en attestent :**

- Var Matin du 12 octobre 2018 : pièce 13
- La Marseillaise du 11 octobre 2018 : pièce 14

## - *DOSSIER TECHNIQUE:*

- Note de Présentation : pièce 1
- Avis des personnes publiques associées : pièce 2

**Dossier AVAP** arrêté par DCM du 15/12/12

- Séance du CM du 15 décembre 2012 arrêtant le projet : pièce 3
- Bilan Diagnostic : pièce 4
- Rapport de présentation : pièce 5
- Règlement : pièce 6
- Annexe 1 : liste des bâtiments inventoriés et des protections : pièce 7
- Annexe 2 : les édifices remarquables et intéressants : pièce 8
- Les documents graphiques :
- Plan délimitation des secteurs : pièce 9
- Plan d'intérêt patrimonial : secteur centre historique : pièce 10
- Plan d'intérêt patrimonial : la ville climatique Est : pièce 11
- Plan d'intérêt patrimonial : la ville climatique Ouest : pièce 12

- Plan d'intérêt patrimonial : les quartiers en accompagnement : pièce 13
- Plan d'intérêt patrimonial : les quartiers périurbains : pièce 14
- Plan d'intérêt patrimonial : le village de Porquerolles : pièce 15

L'ensemble du dossier a été contrôlé par mes soins à chaque permanence.

## *D. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE*



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

J'ai siégé personnellement en mairie conformément à l'arrêté de mise à l'enquête (arrêté n°18/148).

- Lundi 1° octobre de 9H à12H et de 13H30 à 16H30
- Mardi 16 octobre de 9H à12H et de 13H30 à 16H30
- Mercredi 24 octobre de 9H à12H et de 13H30 à
- Lundi 5 novembre de 9H à12H et de 13H30 à 16H30

Sur l'Ile de Porquerolles :

- Jeudi 18 octobre de 10H à12H et de 13H à 16H

J'ai reçu toutes les personnes qui se sont présentées et j'ai pris en compte les courriers et documents qui m'ont été adressés ou déposés ainsi que les mails.

En tout, j'ai reçu 26 personnes pendant la durée de l'enquête.

## *E. CLOTURE DE L'ENQUÊTE*

Conformément à l'arrêté n°18/148 portant ouverture de l'enquête, l'enquête a été close le lundi 5 novembre 2018 (fin de la permanence)
Le registre d'enquête publique relatif à l'AVAP a été clos par mes soins à la même heure.

Il comprend 2 Cahiers :
- 8 observations ont été consignées dans le registre 1 et 1 dans le registre 2
- 8 courriers
- 4 mails

A noter un certain nombre de remarques orales exprimant un avis très favorable au dossier

**Du déroulement de l'enquête, il ressort que l'ensemble des obligations légales et réglementaires a été respecté tant au niveau de la dématérialisation, de l'affichage et des parutions dans la presse.**
**Les permanences se sont déroulées sans aucun problème.**

**Visites sur site :**

- Avant le début de l'enquête j'ai visité le secteur de L'AVAP
- Pendant l'enquête, j'ai pu aussi vérifier certains dires, comprendre certaines remarques et essayer de trouver des éléments de réponses en allant sur le terrain.

**Synthèse des observations et courriers :** Mardi 13 Novembre en présence de Mmes Audrey Castagna et Edwige Thilmany

**Réunion complémentaire vendredi 30 novembre :** analyse des réponses avec Mme



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

BENVENUTO Maria

Je tiens à remercier Mmes BENVENUTO Marianne, CASTAGNA Audrey et THILMANY Edwige pour leur disponibilité, leur écoute et le travail d'information fourni pendant toute la période de l'enquête. (Toutes les remarques sur la forme ont été étudiées , listées et adressées à l'auteur du dossier )

- Envoi du rapport et des conclusions le mardi 4 décembre par mail
- Dépôt du dossier le mercredi 5 décembre 2018 en Mairie de Toulon à l'attention du Pdt de TPM



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE ENQUETEUR
T.A. TOULON

# - 2 - ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS

## A - LE DOSSIER

### - *DOSSIER ADMINISTRATIF*

Pour rappel

- Arrêté d'ouverture d'enquête publique et avis d'enquête : Pièce 1

- Désignation du Commissaire enquêteur :
  - Pièce 2 : demande de désignation
  - Pièce 3 : décision du 31/08/2018 N° E18000062/83 du tribunal administratif : désignation du CE

- Dossier Publicité
  - Var Matin du 14 septembre 2018 : pièce 4
  - La Marseillaise du 14 septembre 2018 : pièce 5
  - Var Matin du 2 octobre 2018 : pièce 6 (pages 19 et 49)
  - La Marseillaise du 2 octobre 2018 : pièce 7
  - Certificat d'affichage en date du 17 septembre 2018 : pièce 8
  - Certificat d'affichage et de publication sur le site internet de la ville et de la métropole en date du 17 septembre 2018 : pièce 9
  - Certificat de conformité du dossier mis en ligne au projet arrêté en date du 17 septembre 2018 : pièce 10
  - Constat d'affichage du 16 septembre 2018 : pièce 11
  - Certificat d'affichage de fin d'enquête : pièce 12

Aucune remarque n'a été formulée sur le dossier administratif. Pour ma part, je considère qu'il répond aux exigences légales et qu'en particulier, la modification pour cause d'intempérie de la date de la permanence sur Porquerolles a été très bien diffusée aussi bien par affichage que par avis dans la presse.

### - *DOSSIER TECHNIQUE:*

#### • *Note de Présentation :*

Conformément à l'article R 123-8 du code de l'environnement cette note est obligatoire car le dossier n'est pas soumis à l'évaluation environnementale. Elle précise :

- Les coordonnées du maître d'ouvrage
- l'objet de l'enquête en reprenant le dossier de saisine de l'autorité environnementale
- les modalités et le bilan de la concertation
- en annexe, la décision de la MRAE précisant que le projet n'est pas soumis à l'évaluation environnementale et la délibération du 15 décembre 2017



GISELE FERNANDEZ COMMISSAIRE ENQUETEUR T.A. TOULON

Aucune remarque n'a été formulée sur ce document jamais consulté en ma présence. C'est pour ma part, un résumé très concis permettant une bonne compréhension du dossier en préalable de la lecture des autres pièces.

- ***Avis des personnes publiques associées :***

Ce document reprend tous les courriers adressés aux PPA et les réponses reçues

**Courriers adressés :**

- la section régionale de conchyliculture Conseil départemental du Var
- le conseil régional
- Chambre des métiers du Var
- Chambre d'Agriculture
- TPM (autorité compétente en matière de transports urbains)
- TPM (EPCI compétent en matière de PLH)
- SCOT Provence Méditerranée
- Chambre de commerce et de l'industrie
- Bureau de l'urbanisme Préfecture du Var

***Réponses :***

**Département :**
Avis favorable du (06/07/18).

**Chambre d'Agriculture** :
Avis favorable avec une réserve : secteur 4 : il est demandé que le règlement de l'AVAP intègre la possibilité d'équipements agricoles afin « d'articuler les enjeux patrimoniaux et architecturaux du site avec une valorisation agricole de ce dernier » (cf synthèse et réponse MO)

**Parc National de Port Cros** :
Avis positif avec deux demandes

- exclure du périmètre de l'AVAP la parcelle IB101 incluse dans le site classé de l'Ile de Porquerolles
- englober dans la prise en compte des enjeux biologiques à l'occasion des projets de rénovation les oiseaux et les reptiles

(cf synthèse et réponse MO)

**TPM** :
Bureau métropolitain du 11 juin 2018 : avis favorable

- ***Dossier AVAP arrêté par DCM du 15/12/17 :***

- **Séance du CM du 15 décembre 2017 arrêtant le projet :**



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

Cette délibération rappelle le déroulement de la procédure et plus particulièrement les réunions avec la commission locale de l'AVAP et tire en particulier le bilan de la concertation. 9 demandes ont pu être satisfaites en amont de l'arrêt du projet pour poursuite de la procédure.
**Aucune remarque formulée**

- **Bilan Diagnostic :**

Document A3 Couleurs de 103 pages
Il précise en préambule les objectifs et l'outil AVAP et l'évolution par rapport à la ZPPAUP en particulier l'association de la notion de développement durable à la démarche patrimoniale, évolution majeure.
Le contenu du dossier AVAP est précisé et surtout la nécessité de l'étude complémentaire afin « d'approfondir l'identification des éléments du patrimoine bâti et des espaces, dans le but de promouvoir leur préservation et leur mise en valeur ».
Les objectifs de l'étude sont d'une part la réalisation du bilan diagnostic et d'autre part, les propositions d'orientation pour répondre aux objectifs de l'AVAP.

Le rappel du contenu des 2 ZPPAUP (centre ville et Porquerolles), les retours d'expérience des différents services, ont permis de mettre en exergue les difficultés d'application du règlement sur la ZPPAUP du centre ville et la nécessité de revoir certaines règles et recommandations.
Ce document comprend :
- L'approche architecturale, urbaine et patrimoniale
- L'approche environnementale avec en particulier les dispositifs patrimoniaux en lien avec le développement durable et les préconisations environnementales

Aucune remarque n'a été formulée sur le contenu de ce document ni sur sa lisibilité. Pour ma part, **je considère qu'il est particulièrement bien renseigné, précis,** tant sur l'approche paysagère avec de nombreuses photos que sur le diagnostic du patrimoine architectural et urbain, voyage au travers l'histoire de la ville expliquée par l'architecture en image et photos, les plans, extraits cadastraux…
L'approche environnementale est moins passionnante. Elle liste surtout les documents supra nationaux. Les préconisations environnementales font l'objet de fiches pratiques annexées au règlement de l'AVAP

- **Rapport de présentation :**

Document A3 Couleurs de 46 pages
Synthèse du diagnostic, il justifie les objectifs retenus par l'AVAP et les prescriptions associées.
Pour chaque secteur, sont listés : l'intérêt patrimonial et les enjeux de préservation qui en découlent.
5 secteurs ont été délimités et les objectifs des différents secteurs sont déclinés avec précision.
Aucune remarque n'a été formulée. Pour ma part, ce rapport de présentation est dans la continuité du diagnostic : bonne qualité, lisibilité, très bien renseigné.
**Cependant une coquille à corriger page 44 : référence à St Aygulf au lieu de Porquerolles.**



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE ENQUETEUR
T.A. TOULON

- **Règlement :**

Document A4 de 96 pages avec 2 annexes

- Annexe 1 : liste des bâtiments inventoriés et des protections
- Annexe 2 : les édifices remarquables et intéressants

Quelques remarques ont été formulées. Elles sont listés dans l'analyse des dires et courriers et ont fait l'objet de réponses de la part du MO (cf annexes 1 : PV de synthèse et 2 : réponse du MO)

**Pour ma part j'ai formulé un certain nombre de remarques en cours d'enquête sur les annexes plus particulièrement. Elles concernent plus la forme que le fond. (Cf synthèse )**

- Les bâtiments faisant l'objet d'un nouveau classement par rapport à la ZPPAUP, et notamment dans le sens d'un "surclassement" auraient dû faire l'objet d'une justification à travers une fiche ou au moins quelques lignes de justification
- tous les bâtis faisant l'objet d'une fiche ne sont pas surlignés en bleu dans la liste
- certains bâtis sont repérés ou ne le sont plus dans le document graphique et n'apparaissent pas tels que dans la liste (cf. pages 6, 16, 17...). Il en est de même pour les fiches qui ne sont pas mises à jour. Par exemple, certains bâtis ne faisant plus l'objet de classement sont "fichés" et d'autres étant nouvellement classés ne le sont pas.
- le secteur 3 Est n'apparait pas dans la liste.

Pour plus de lisibilité et une meilleure recherche des bâtis :

- les documents "liste" et "fiches" doivent suivre le même ordre, faire l'objet d'une numérotation.
- Un renvoi entre les deux documents doit être fait.
- La référence cadastrale de chaque bâti doit être intégrée dans la liste.

- **Les documents graphiques :**

- Plan de délimitation des secteurs :
  - Plan d'intérêt patrimonial : secteur centre historique
  - Plan d'intérêt patrimonial : la ville climatique Est
  - Plan d'intérêt patrimonial : la ville climatique Ouest

  - Plan d'intérêt patrimonial : les quartiers en accompagnement
  - Plan d'intérêt patrimonial : les quartiers périurbains
  - Plan d'intérêt patrimonial : le village de Porquerolles

**Aucune remarque sur la qualité et la lisibilité des documents. Pour ma part je les considère d'une échelle adaptée même si les couleurs reprises en légende sont parfois proches (bleu en particulier)**



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

# B - COMPILATION DES OBSERVATIONS

## - ANALYSES DES DIRES :

**Registre 1**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Teisserenc | Déposera un dossier | **Cf PJ** |
| **2** | Bartoli | ▪ prise en compte de la mixité agricole/horticole/ fleurs<br>▪ préservation et valorisation de la polyvalence du territoire communal | **C'est du domaine du PLU** |
| **3** | F. Carrassan | Demande que sa villa sise 39 avenue des Iles d'Or reste classée « intéressante » et soulève une distorsion entre les documents | **Avis favorable**<br>**Cf synthèse point** |
| **4** | M. et Mme Jourdier P.J 1 | Demande l'inversion de zone de protection de la propriété Ste Cécile pour permettre une construction | **Analyse du site obligatoire**<br>**Cf synthèse point** |
| **5** | M. Isaja | Quelles sont les possibilités d'extension d'une maison classée intéressante ou de travaux | **CF mail et synthèse point** |
| **6** | Ripert Cécile | Remise d'un courrier | |
| **7** | Mme Del Perugia | Satisfaite de la prise en compte de la notion de développement durable. mais sont regrettables :<br>▪ La réduction du secteur 3 est dommageable<br>▪ Manque de protection de certains secteurs sur Giens (Hyères plage, la Capte et la Bergerie)<br>▪ Quid des éléments patrimoniaux intéressants (diagnostic page 6)<br>▪ Quid des remarques des différents services municipaux (bilan diagnostic page 5)<br>▪ Quelles mesures prises pour l'incitation à recourir au savoir faire locaux ?<br>▪ Secteur San Salvadour, Site d'Olbia et Oppidum de Costebelle : manque de protection | **Cf synthèse** |



GISELE FERNANDEZ COMMISSAIRE ENQUETEUR T.A. TOULON

| | | | |
|---|---|---|---|
| 8 | Mme Bois | ▪ Villa Marie des Lions et la villa Clotis : erreur de secteur S3 ?S2 ?<br>▪ Demande de maintenir les protections de la ZPPAUP | **Erreur à rectifier**<br><br>**Cf synthèse** |

**Registre 2 (Porquerolles)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | | Remarques formulées :<br>▪ Préserver la place d'Armes<br>▪ Faire respecter et même réduire les limites des AOT<br>▪ Réglementation pour les devantures ? pas d'alu ni de PVC<br>▪ Pourquoi ne pas faire une zone spécifique pour le port ? | **C'est fait**<br><br>**Remarques pertinentes à étudier dans un cadre juridique autre que celui de l'enquête car hors sujet** |

## - ANALYSES DES LETTRES :

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Famille SURLE | Demande concernant le PLU | **Hors sujet** |
| 2 | Yves Billioud | Demande de RDV pour évoquer l'immeuble érigé par le docteur Vidal vers 1882 | **Cf mail 2**<br>**Cf synthèse** |
| 3 | Ripert Cécile<br>+ Dire 6 | Demande de déclassement de la parcelle BT 98 boulevard d'Orient (zone S2A du projet d'AVAP) : il n'existe aucun bâti ni aucun végétal | **Il convient de reconsidérer l'existant et d'envisager une éventuelle modification** |
| 4 | SCI Saint Michel | Demande :<br>▪ Une modification légère de l'implantation des limites de la bande paysagère pour permettre une éventuelle extension d'une partie du bâti existant<br>▪ Question orale : pouvoir réaliser un accès pour PMR | **Avis favorable compte tenu de la notion même de bande paysagère et de sa « souplesse » d'implantation**<br><br>**Cf Synthèse** |



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE ENQUETEUR
T.A. TOULON

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5 | Alix Teisserenc | P.J1 cf dire 4<br>Demande d'inversion de zone de protection pour permettre une certaine constructibilité | **Demande à étudier après une visite sur site** |
| 6 | VAD | Demande de modification du règlement :<br>▪ Secteur S1B Art 3.3.10 ajouter « les équipements de toiture indispensables devront faire l'objet d'intégration dans le pan de toiture, matériaux et couleurs<br>▪ Secteur S1C art 3.4.10 : afin de ne pas empêcher certaines réhabilitations lourdes, il est proposé de garder les côtes de l'actuelle ZPPAUP<br>▪ L'interdiction totale de création de terrasses sur les immeubles remarquables et intéressants est extrêmement pénalisante | **Ces remarques sont à étudier pour trouver le juste équilibre entre protection et réhabilitation du centre ancien** |
| 7 | Copie courrier Préfecture | Demande de prise en compte dans le PLU de l'inscription au titre des monuments historiques de la villa « La Favorite » à Hyères en tant que servitude. | **Pour faciliter l'instruction de toutes demandes auprès du service instructeur prise en compte aussi dans le dossier AVAP souhaitable**<br>**Cf synthèse et réponse MO** |

## - ANALYSES DES MAILS :

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Mireille Ductos | Identification d'un moulin à huile | |
| 2 | Yves Billioud | Cf lettre 2 | **Cette demande est plus à formuler auprès de la Mairie pour mettre une plaque sur l'immeuble** |
| 3 | VALIMO | Cf demande M. Isaja<br><br>Demande de déclassement de l'édifice intéressant V.2EG.17 | **Avis favorable compte tenu du projet d'immeuble sur la parcelle contiguë pour créer une continuité** |



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | **architecturale** |

## - C - MES OBSERVATIONS :

### A - Sur la forme du dossier :

**Note de présentation**

Page 5 remplacer doit par soit : avant dernière ligne

**Rapport de Présentation**

Coquille page 44 à corriger (St Aygulf...au lieu de Porquerolles)

**Règlement et ses annexes :**

- Les bâtiments faisant l'objet d'un nouveau classement par rapport à la ZPPAUP, et notamment dans le sens d'un "surclassement" auraient dû faire l'objet d'une justification à travers une fiche ou au moins quelques lignes de justification.
- tous les bâtis faisant l'objet d'une fiche ne sont pas surlignés en bleu dans la liste
- certains bâtis sont repérés ou ne le sont plus dans le document graphique et n'apparaissent pas tels que dans la liste (cf. pages 6, 16, 17...). Il en est de même pour les fiches qui ne sont pas mises à jour. Par exemple, certains bâtis ne faisant plus l'objet de classement sont "fichés" et d'autres étant nouvellement classés ne le sont pas.
- le secteur 3 Est n'apparait pas dans la liste.

Pour plus de lisibilité et une meilleure recherche des bâtis :

- les documents "liste" et "fiches" devraient suivre le même ordre, faire l'objet d'une numérotation.
- Un renvoi entre les deux documents devrait être fait .
- La référence cadastrale de chaque bâti pourrait être intégrée dans la liste.

Enfin une demande orale :

- les dispositifs de désenfumage sont interdits dans le secteur 1 : quels sont les dispositifs alternatifs pour pallier à cette interdiction ?

### B – Sur le fond du dossier :

Dossier de très bonne qualité dans son ensemble

Il est à préciser qu'à ma demande, le service a listé les principales évolutions entre la ZPPAUP et l'AVAP(en dehors des exigences réglementaires imposées par les textes). Ce document permet



GISELE FERNANDEZ COMMISSAIRE ENQUETEUR T.A. TOULON

une meilleure compréhension du dossier. Il est dommage qu'il ne soit pas obligatoire. (pour info : mis en annexe 2)

**D - SYNTHESE GENERALE ET REPONSE MO (cf annexe 3 et 4)**

**Les demandes sont de 3 ordres :**

- **sur la forme,**
- **sur le fond et plus particulièrement sur un classement**
- **plus générales**

**Il est à noter qu'aucun avis défavorable n'a été formulé.**

**A. Sur la forme:**

- Les bâtiments faisant l'objet d'un nouveau classement par rapport à la ZPPAUP, et notamment dans le sens d'un "surclassement devraient faire l'objet d'une justification à travers une fiche ou au moins quelques lignes de justification

  Cette recommandation sera retenue et la justification va être demandée au bureau d'études.

- tous les bâtis faisant l'objet d'une fiche ne sont pas surlignés en bleu dans la liste

  La liste sera reprise.

- certains bâtis sont repérés ou ne le sont plus dans le document graphique et n'apparaissent pas tels que dans la liste (cf. pages 6, 16, 17...). Il en est de même pour les fiches qui ne sont pas mises à jour. Par exemple, certains bâtis ne faisant plus l'objet de classement sont "fichés" et d'autres étant nouvellement classés ne le sont pas.

  Cette erreur sera rectifiée par le bureau d'études.

- le secteur 3 Est n'apparait pas dans la liste.

  Ce point sera complété, notamment par l'ensemble bâti « le Roqueirol ».

- Dans le rapport de présentation (page 44) : référence à st Aygulf au lieu de Porquerolles.

  Cette coquille sera rectifiée.

- Pour plus de lisibilité et une meilleure recherche des bâtis :
  - les documents "liste" et "fiches" doivent suivre le même ordre, faire l'objet d'une



GISELE FERNANDEZ COMMISSAIRE ENQUETEUR T.A. TOULON

numérotation.

- Un renvoi entre les deux documents doit être fait .
- La référence cadastrale de chaque bâti doit être intégrée dans la liste .

Proposition : les fiches seront numérotées et les numéros de pages seront reportés sur la liste. Par ailleurs, la liste sera mise en début du document regroupant les fiches (annexe 2), comme une sorte de « sommaire ».
La désignation de la référence cadastrale sur chaque bâti repéré dans la liste nous paraît complexe à mettre en œuvre car :

- les numéros de parcelles n'apparaissent pas sur les plans,
- les numéros de parcelles évoluent régulièrement, notamment quand il y a restructuration cadastrale,
- les pétitionnaires ne connaissent parfois pas leur numéro de parcelle et nous les aidons à se repérer quotidiennement.

Le repérage se fera alors avec l'adresse, puis avec le numéro de référence de la villa, sur la liste dont les erreurs auront été corrigées et les lignes remises en ordre.

- Un Tableau comparatif entre ZPPAUP et AVAP aurait pu être intégré

Ce document ne fait pas partie du dossier arrêté en Conseil Municipal, et ne constitue pas une pièce de l'AVAP. Aussi nous ne sommes pas favorables à intégrer ce tableau dans le dossier. Toutefois, il restera une aide au service en charge de l'application du document.

**Mon avis : Toutes les réponses apportées par le MO sont satisfaisantes et répondent parfaitement à mes attentes.**

- Prise en compte dans le dossier AVAP de l'inscription au titre des monuments historiques de la villa La Favorite à Hyères pour faciliter l'instruction de toutes demandes auprès du service instructeur.

Cette prise en compte sera faite : les plans, fiches et liste seront modifiés en conséquence.

**Mon avis : favorable**



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

**B - Sur le fond :**

- **Remarques orales** : les dispositifs de désenfumage sont interdits dans le secteur 1 : quels sont les dispositifs alternatifs pour pallier à cette interdiction ?

Il est proposé de permettre ces dispositifs dès lors qu'ils seront réalisés selon des dispositions traditionnelles et qu'ils ne représenteront pas plus de 2m².

**Mon avis : Souplesses règlementaires intéressantes**

- **M. F. Carrassan :** villa sise 39 avenue des Iles d'Or reste classée « intéressante » - une distorsion entre les documents

La distorsion entre les documents sera corrigée. Au regard du caractère intéressant du bâtiment dans la ZPPAUP, il sera proposé de conserver cette qualification.

**Mon avis : favorable**

- **M. et Mme Jourdier :** demande l'inversion de zone de protection de la propriété Ste Cécile pour permettre une construction

Il est proposé de mettre une frange paysagère qui permet à la fois de préserver le front végétal en bord de voie (ce qui est important paysagèrement) avec une certaine souplesse permettant une extension du bâti de gauche.

**Mon avis : cette réponse permet au moins une extension du bâti tout en maintenant la qualité paysagère du site**

- **M Isaja et mail du 2 novembre :** demande de déclassement de l'édifice intéressant V.2EG.17

Ce bâti est situé à coté de la parcelle BX65 dont le bâti a été déclassé en vue de permettre du renouvellement urbain. Les parcelles en front de boulevard Pasteur font l'objet d'une marge de recul au PLU en vue de constituer à terme un front bâti. Le service est alors favorable au déclassement du bâti sur la parcelle BX66.

**Mon avis : Bonne prise en compte du renouvellement urbain du quartier qui**



GISELE FERNANDEZ COMMISSAIRE ENQUETEUR T.A. TOULON

**permettra la constitution d'un front bâti plus harmonieux**

- **Mme Ripert Cécile** : Demande de déclassement de la parcelle BT 98 boulevard d'Orient (zone S2A du projet d'AVAP) : il n'existe aucun bâti ni aucun végétal

Si le jardin n'est pas inexistant, comme le prétend Mme RIPERT, l'intégration d'un projet de faible densité peut s'étudier.
Il est proposé de remplacer le jardin d'accompagnement par une frange paysagère permettant la construction au centre du terrain. L'ABF demande qu'un recul par rapport à la voie et aux limites séparatives soient respecté (comme le réglemente le PLU).

**Mon avis : Bonne prise en compte de l'existant tout en permettant une construction. Avis favorable**

- **SCI Michel** : modification légère de l'implantation des limites de la bande paysagère

Le service est d'accord pour la suppression de la frange paysagère d'équilibre au plus près du bâti existant.

- **Cf normes PMR (pour prévoir une entrée aux normes PMR)**

Il est proposé d'ajouter un paragraphe sur l'accessibilité et d'indiquer dans le règlement que toute adaptation au sol et/ou en façade sera réalisée de façon à préserver le caractère patrimonial de la bâtisse, sans modification de ses caractéristiques architecturales.

**Mon avis : Avis favorable**

- **Var Aménagement Développement :** modification du règlement :
  - Secteur S1B Art 3.3.10 ajouter « les équipements de toiture indispensables devront faire l'objet d'intégration dans le pan de toiture, matériaux et couleurs ».

  Le service est favorable à intégrer cette proposition..

  - Secteur S1C art 3.4.10 : garder les côtes de l'actuelle ZPPAUP pour réhabilitation facilitée

  Il est important de souligner que la création de terrasses en toiture



GISELE FERNANDEZ COMMISSAIRE ENQUETEUR T.A. TOULON

impacte de façon importante le bâti à forte sensibilité, et l'augmentation des côtes permet de préserver des marges de recul entre les terrasses existantes et à créer. Aussi, il est proposé :

- un recul de 2 m minimum depuis l'égout du toit, sauf si cela implique la réalisation d'un muret émergent (garde-corps), auquel cas le recul devra être plus important (2,50m).
- un recul d'1,20m depuis le faîtage
- un recul d'1 m depuis les rives

**Mon avis : réponse judicieuse, avis favorable**

- L'interdiction totale de création de terrasses sur les immeubles remarquables et intéressants est extrêmement pénalisante

Cette interdiction doit, de notre point de vue être maintenue.

**Mon avis : il me semble qu'une possibilité « très encadrée » par avis de l'ABF aurait pu être étudiée. (objet d'une recommandation )**

- **Madame Brigitte del PERUGIA :**

  - La réduction du secteur 3 est dommageable

Le secteur 3 a été réduit principalement à l'Ouest au niveau de la ZAC de la Crestade Demi-Lune et au niveau de la Vilette qui ne présentent pas d'enjeux paysagers et architecturaux particuliers. Par ailleurs, la ZAC de la Crestade Demi-Lune fait l'objet d'un projet porté par la puissance publique et qui fera l'objet d'une attention architecturale et paysagère particulière.

  - Manque de protection de certains secteurs sur Giens (hyères plage, la Capte et la Bergerie)

Ces espaces ne faisaient pas partie du périmètre de la ZPPAUP et le projet de la Municipalité n'est pas d'étendre ce périmètre.

  - Quid des éléments patrimoniaux intéressants (diagnostic page 6)

Les éléments patrimoniaux estimés intéressants font l'objet d'une protection notamment sur les documents graphiques. En dehors du périmètre de l'AVAP, le PLU reconnaît les éléments bâtis à



GISELE FERNANDEZ COMMISSAIRE ENQUETEUR T.A. TOULON

préserver.

- Quid des remarques des différents services municipaux (bilan diagnostic page 5)

Les remarques des différents services ont été étudiées dans le cadre de l'élaboration du document (document préparatoire) et n'ont pas à figurer dans le document final.

Quelles mesures prises pour l'incitation à recourir au savoir faire locaux ?

Aucune mesure n'est prise au regard du respect de la libre concurrence. Aucun « annuaire » ne sera donc annexé.

- Secteur San Salvadour, Site d'Olbia et Oppidum de Costebelle : manque de protection

Ces secteurs sont protégés par le site classé, les monuments historiques et le site archéologique. Concernant le Périmètre Délimité des Abords : cette procédure est distincte de l'élaboration de l'AVAP et sera soumise à enquête publique très prochainement.

**Mon avis : toutes les réponses sont logiques en particulier le respect de la libre concurrence !.**

- **Mme Christine Bois** : villa Marie des Lions et la villa Clotis : erreur de secteur S3 ?S2 ?

Cette coquille sera rectifiée dans le listing des bâtiments repérés.

Demande de maintenir les protections de la ZPPAUP.
Les protections visant à établir un jardin d'accompagnement sur les grandes parcelles au sein de la ZPPAUP ont été réduites, dans l'AVAP, avec la création des franges paysagères d'équilibre, et ce afin de préserver un équilibre entre le bâti existant et le paysage.

**Mon avis : cette évolution des protections avec la création des franges paysagères offre une possibilité de constructions qui peut être intéressant pour certains et pénalisant pour d'autres. J'ai été attentive à leur positionnement et donne un avis favorable**



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

**C - Remarques plus générales :**

- **Cabinet BILLOUD** : demande la prise en compte du patrimoine historique à travers l'histoire du Docteur Léon Emile Vidal

Ce bâtiment est repéré sur le plan en tant que bâti remarquable. La distorsion avec la liste sera rectifiée.

**Mon avis : c'est plus une plaque au nom du Docteur Vidal qui est souhaitée. Si la distorsion existe elle doit aussi être rectifiée**

- **M. Bartoli** :
  - prise en compte de la mixité agricole/horticole/ fleurs
  - préservation et valorisation de la polyvalence du territoire communal

Ces questions sont traitées dans le cadre du projet urbain du PLU.

**Porquerolles :**

- préserver la place d'Armes
- faire respecter et même réduire les limites des AOT

Cette question ne peut être gérée par l'AVAP.
Une charte des terrasses pour la préservation de la Place d'Armes notamment est en cours de réalisation.

- pourquoi ne pas faire une zone spécifique pour le port ?

Le port fait partie du site classé. A ce titre, il a du être retiré du périmètre de l'AVAP.

- Réglementation pour les devantures ? pas d'alu ni de PVC

Dans le secteur S5 seuls le bois et l'aluminium sont autorisés. Les enseignes sont réglementées par le RLP.

**Mon avis : réponses tout à fait logique.**

En complément de cette synthèse, le MO a apporté réponse aux Personnes Publiques Associées

- Remarques du PNPC :



GISELE FERNANDEZ COMMISSAIRE ENQUETEUR T.A. TOULON

Sur la suppression du jardin Emmanuel Lopez en S5 : le service est favorable à son exclusion de l'AVAP, considérant qu'il est protégé par le site classé
Sur la prise en compte des chiroptères : le service est favorable à compléter l'AVAP sur ce point.

**Mon avis : réponses tout à fait logique.**

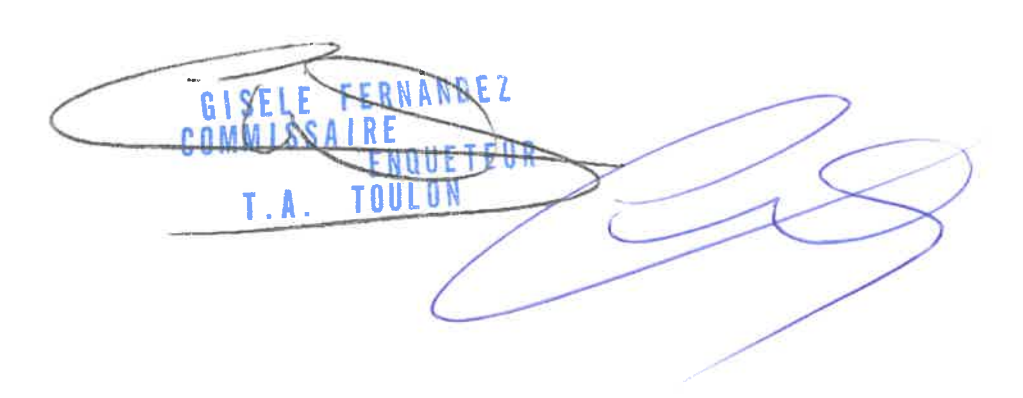
- Remarques de la Chambre d'Agriculture :

La CDA83 demande que l'AVAP intègre la possibilité de réaliser des équipements nécessaires à un projet agricole (sur les sites du Fenouillet et de Costebelle). Sur ces secteurs, c'est au PLU de définir la constructibilité des terres, pas à l'AVAP. Notons que la reconquête agricole sur le plateau de Costebelle a permis la plantation de vignes (sans constructions) qui accompagne parfaitement le paysage.

**Mon avis : réponses tout à fait logique compte tenu de l'objet de chacun des documents.**

Fait à Bormes les Mimosas le 3 décembre 2018

Gisèle Fernandez
Commissaire enquêteur






GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

# ANNEXE 1



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

**Installation de 6 panneaux –avis d'enquête publique AVAP**

Entrée zone piétonne – av. Gambetta

Passage à niveaux Gare

Parc National de Port Cros

**+ Affichages :**

- mairie principale
- mairie annexe de Porquerolles
- Locaux cœur de Ville, Vad en charge de l'OPAH RU
- Locaux de la maison du Parcours des Arts, Place Massillon
- Ocaux de la Villa de Noailles

GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE ENQUETEUR
T.A. TOULON



# ANNEXE 2



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

**Les principales évolutions entre la ZPPAUP et l'AVAP**
**(en dehors des exigences réglementaires imposées par les textes)**

1. L'AVAP a introduit la notion d' « édifice à forte sensibilité » essentiellement sur le secteur de la vieille-ville. Les prescriptions liées à cette nouvelle catégorie concernent la restauration des bâtiments et se justifie le constat de travaux ayant été réalisés et ne tenant pas compte de la spécificité de ce type de bâti (à confirmer par le bureau d'études).

2. Pour les édifices remarquables : la réglementation ne diffère pas, dans le fond, entre la ZPPAUP et l'AVAP.

3. L'AVAP a introduit la préservation des alignements bâtis remarquables. Cela concerne essentiellement le boulevard Riondet ainsi que quelques alignements dans la vieille ville.

4. Concernant les édifices intéressants : l'AVAP introduit une souplesse relative quant aux possibilités de démolition. La ZPPAUP l'interdisait sans nuances.

5. L'AVAP a introduit la préservation de certaines clôtures identifiées au plan.

6. L'AVAP identifie les jardins remarquables ayant fait l'objet d'une labellisation et crée ainsi une nouvelle catégorie de jardins et parcs : les jardins et parcs de grand intérêt. Mis à part cela, la réglementation n'est guère différente. Les parcs et jardins de grand intérêt sont inconstructibles, comme l'étaient les jardins remarquables dans la ZPPAUP.

7. Concernant les jardins d'accompagnement : l'AVAP permet clairement l'extension du bâti existant, le cas échéant, ce que ne faisait pas la ZPPAUP.

8. L'AVAP a introduit la notion de « franges paysagères ». En effet, la ZPPAUP précisait que les jardins d'accompagnement étaient inconstructibles, sauf, exceptionnellement, pour les grandes unités foncières, où l'étude d'une construction pouvait être envisagée. Afin de clarifier cette règle, nous avons identifié une frange paysagère préservant ainsi l'écrin végétal visible depuis l'espace public. Cela permet d'ouvrir une fenêtre en arrière-plan, pouvant accueillir une construction ou une extension.

9. L'AVAP a introduit un nouveau sous-secteur S1A correspondant spécifiquement au château. Le secteur S1B de l'AVAP (correspondant à l'ancien sous-secteur S1A de la ZPPAUP) s'est assoupli, en ce qu'il n'interdit pas strictement la densification. En



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE ENQUETEUR
T.A. TOULON

effet, le comblement de dents creuses est permis, ainsi que l'extension du bâti existant.
Le secteur S1C (correspondant à l'ancien sous-secteur S1B de la ZPPAUP) n'interdit plus l'augmentation d'emprise au sol. En revanche, il interdit les surélévations (ce qui n'est pas choquant considérant la spécificité du bâti et la hauteur harmonieuse des bâtiments de la vieille-ville).

10. L'AVAP introduit, dans le secteur S2, la possibilité de réaliser des constructions neuves, ce qui n'était pas clairement le cas dans la ZPPAUP. Cela paraît cohérent considérant la constructibilité offerte par le PLU. Par ailleurs, l'AVAP a apporté une souplesse à la règle de hauteur, dans le cas de comblement de dents creuses entre deux immeubles de hauteur différente.

11. L'AVAP introduit la possibilité de réaliser des projets de constructions neuves dans le secteur S3, en cohérence avec le PLU.

12. Le secteur S4 de l'AVAP n'est fondamentalement pas différent de celui de la ZPPAUP.

13. Le secteur S5 correspond au village de Porquerolles, alors qu'il correspondait à certains espaces boisés de la commune, protégés par un zonage NL + EBC au PLU.

GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

# ANNEXE 3

GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE ENQUETEUR
T.A. TOULON

# DEPARTEMENT DU VAR

# VILLE DE HYERES LES PALMIERS

# METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

# ENQUETE PUBLIQUE

## RELATIVE A LA MISE EN REVISION DES ZONES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ET DE L'ARCHITECTURE (PARTIE CONTINENTALE ET INSULAIRE) – ELABORATION DE L'AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE – SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

du lundi 1er octobre 2018 au 5 novembre 2018

- **RENCONTRE AVEC**
- **LE RESPONSABLE DU PROJET 13 Novembre 2018**

**(Art 4- arrêté AP 18/148 du 10 SEPTEMBRE 2018)**

Gisèle FERNANDEZ
COMMISSAIRE ENQUETEUR



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

**Objet de l'enquête**

*« S'inscrivant dans la continuité des 2 Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P) créées :*

*- pour la première par l'arrêté du préfet de Région en 1995 pour l'île de Porquerolles,*

*- pour la seconde, concernant le continent, créée par Arrêté du Maire en date du 13 avril 2011,*

*et suite aux dispositions réglementaires issues de la loi Grenelle 2 portant engagement national pour l'Environnement, la réalisation du dossier de révision des deux Z.P.P.A.U.P et leur transformation en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine multi-sites (A.V.A.P.) a été engagée par délibération du Conseil Municipal en date du 20 février 2015 afin de donner à la Ville un rôle actif et responsable dans la gestion et la mise en valeur de son patrimoine. »*

**Déroulement de l'enquête :**

L'enquête publique a eu lieu pendant une durée de 35 jours consécutifs du lundi 1er octobre 2018 au 5 novembre 2018 inclus.
Il est à noter que la permanence prévue le 11 octobre sur Porquerolles a été reportée le 18 octobre pour cause d'intempéries. Toutes les mesures d'information ont été prises.( Aucune remarque n'a été formulée)
Cette enquête n'a présenté aucune difficulté particulière et les responsables du service en charge du dossier ont été très à l'écoute de mes demandes.
Les prescriptions règlementaires en terme de publicité et parutions ont été respectées.

**Les demandes :**

**Sur la forme :**

Ce sont essentiellement mes remarques reprises dans le mail adressé à Madame Kientz, auteur du dossier à savoir :

- Les bâtiments faisant l'objet d'un nouveau classement par rapport à la ZPPAUP, et notamment dans le sens d'un "surclassement" (environ 35 bâtis, cf document



GISELE FERNANDEZ COMMISSAIRE ENQUETEUR T.A. TOULON

scanné "+ rouge") devraient faire l'objet d'une justification à travers une fiche ou au moins quelques lignes de justification
- tous les bâtis faisant l'objet d'une fiche ne sont pas surlignés en bleu dans la liste (Cf. page 3 du document scanné)
- certains bâtis sont repérés ou ne le sont plus dans le document graphique et n'apparaissent pas tels que dans la liste (cf. pages 6, 16, 17...). Il en est de même pour les fiches qui ne sont pas mises à jour. Par exemple, certains bâtis ne faisant plus l'objet de classement sont "fichés" et d'autres étant nouvellement classés ne le sont pas.
- le secteur 3 Est n'apparait pas dans la liste.
- Dans la note de présentation (page 44) : référence à st Aygulf au lieu de Porquerolles.
- Pour plus de lisibilité et une meilleure recherche des bâtis :
  - les documents "liste" et "fiches" doivent suivre le même ordre, faire l'objet d'une numérotation.
  - Un renvoi entre les deux documents doit être fait
  - La référence cadastrale de chaque bâti doit être intégrée dans la liste
- les dispositifs de désenfumage sont interdits dans le secteur 1 : quels sont les dispositifs alternatifs pour pallier à cette interdiction ?
- Un Tableau comparatif entre ZPPAUP et AVAP aurait pu être intégré

Autre demande sur la forme :

- Prise en compte dans le dossier AVAP de l'inscription au titre des monuments historiques de la villa La Favorite à Hyères pour faciliter l'instruction de toutes demandes auprès du service instructeur.

**Sur le fond :**

- **M. F. Carrassan :** demande que sa villa sise 39 avenue des Iles d'Or reste classée « intéressante » et soulève une distorsion entre les documents

- **M. et Mme Jourdier :** demande l'inversion de zone de protection de la propriété Ste Cécile pour permettre une construction

- **M Isaja et mail du 2 novembre :** demande de déclassement de l'édifice intéressant V.2EG.17

- **Mme Ripert Cécile** : Demande de déclassement de la parcelle BT 98 boulevard d'Orient (zone S2A du projet d'AVAP) : il n'existe aucun bâti ni aucun végétal

- **SCI Michel** : demande une modification légère de l'implantation des limites de la bande paysagère
- **Cf normes PMR**



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

- **Var Aménagement Développement :** demande de modification du règlement :
  - Secteur S1B Art 3.3.10 ajouter « les équipements de toiture indispensables devront faire l'objet d'intégration dans le pan de toiture, matériaux et couleurs
  - Secteur S1C art 3.4.10 : afin de ne pas empêcher certaines réhabilitations lourdes, il est proposé de garder les côtes de l'actuelle ZPPAUP
  - L'interdiction totale de création de terrasses sur les immeubles remarquables et intéressants est extrêmement pénalisante

- **Madame Brigitte del PERUGIA :**
  - La réduction du secteur 3 est dommageable
  - Manque de protection de certains secteurs sur Giens (hyères plage, la Capte et la Bergerie)
  - Quid des éléments patrimoniaux intéressants (diagnostic page 6)
  - Quid des remarques des différents services municipaux (bilan diagnostic page 5)
  - Quelles mesures prises pour l'incitation à recourir au savoir faire locaux ?
  - Secteur San Salvadour, Site d'Olbia et Oppidum de Costebelle : manque de protection

- **Mme Christine Bois** : villa Marie des Lions et la villa Clotis : erreur de secteur S3 ?S2 ? demande de maintenir les protections de la ZPPAUP

Remarques plus générales :

- **Cabinet BILLOUD** : demande la prise en compte du patrimoine historique : Docteur Léon Emile Vidal

- **M. Bartoli** :

  - prise en compte de la mixité agricole/horticole/ fleurs
  - préservation et valorisation de la polyvalence du territoire communal

**Porquerolles :**

- préserver la place d'Armes
- faire respecter et même réduire les limites des AOT
- pourquoi ne pas faire une zone spécifique pour le port ?
- Réglementation pour les devantures ? pas d'alu ni de PVC



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A TOULON

En attente de vos réponses

GISELE FERNANDEZ

GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON



# ANNEXE 4



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

# DEPARTEMENT DU VAR

## METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

### VILLE DE HYERES LES PALMIERS

## ENQUETE PUBLIQUE

## RELATIVE A LA MISE EN REVISION DES ZONES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ET DE L'ARCHITECTURE (PARTIE CONTINENTALE ET INSULAIRE) – ELABORATION DE L'AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE – SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

du lundi 1er octobre 2018 au 5 novembre 2018

-

## REPONSE DU RESPONSABLE DU PROJET

**(Art 4- arrêté AP 18/148 du 10 SEPTEMBRE 2018)**

GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

Suite à la rencontre avec le responsable du projet en date du 13/11/2018, voici les réponses de ce dernier aux questionnements posés, indiquées en couleur.

**Objet de l'enquête**

*« S'inscrivant dans la continuité des 2 Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P) créées :*
*- pour la première par l'arrêté du préfet de Région en 1995 pour l'île de Porquerolles,*
*- pour la seconde, concernant le continent, créée par Arrêté du Maire en date du 13 avril 2011,*
*et suite aux dispositions réglementaires issues de la loi Grenelle 2 portant engagement national pour l'Environnement, la réalisation du dossier de révision des deux Z.P.P.A.U.P et leur transformation en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine multi-sites (A.V.A.P.) a été engagée par délibération du Conseil Municipal en date du 20 février 2015 afin de donner à la Ville un rôle actif et responsable dans la gestion et la mise en valeur de son patrimoine. »*

**Déroulement de l'enquête :**

L'enquête publique a eu lieu pendant une durée de 35 jours consécutifs du lundi 1er octobre 2018 au 5 novembre 2018 inclus.
Il est à noter que la permanence prévue le 11 octobre sur Porquerolles a été reportée le 18 octobre pour cause d'intempéries. Toutes les mesures d'information ont été prises (aucune remarque n'a été formulée).
Cette enquête n'a présenté aucune difficulté particulière et les responsables du service en charge du dossier ont été très à l'écoute de mes demandes.
Les prescriptions règlementaires en terme de publicité et parutions ont été respectées.

**Les demandes :**

**Sur la forme :**

Ce sont essentiellement mes remarques reprises dans le mail adressé à Madame Klentz, auteur du dossier à savoir :

- Les bâtiments faisant l'objet d'un nouveau classement par rapport à la ZPPAUP, et notamment dans le sens d'un "surclassement" (environ 35 bâtis, cf document scanné "+ rouge") devraient faire l'objet d'une justification à travers une fiche ou au moins quelques lignes de justification
  Cette recommandation sera retenue et la justification va être demandée au bureau d'études.
- tous les bâtis faisant l'objet d'une fiche ne sont pas surlignés en bleu dans la liste (Cf. page 3 du document scanné)



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

La liste sera reprise.

- certains bâtis sont repérés ou ne le sont plus dans le document graphique et n'apparaissent pas tels que dans la liste (cf. pages 6, 16, 17...). Il en est de même pour les fiches qui ne sont pas mises à jour. Par exemple, certains bâtis ne faisant plus l'objet de classement sont "fichés" et d'autres étant nouvellement classés ne le sont pas.
  Cette erreur sera rectifiée par le bureau d'études.
- le secteur 3 Est n'apparait pas dans la liste.
  Ce point sera complété, notamment par l'identification de l'ensemble bâti « le Roqueirol ».
- Dans la note de présentation (page 44) : référence à st Aygulf au lieu de Porquerolles.
  Cette coquille sera rectifiée.
- Pour plus de lisibilité et une meilleure recherche des bâtis :
  - les documents "liste" et "fiches" doivent suivre le même ordre, faire l'objet d'une numérotation.
  - Un renvoi entre les deux documents doit être fait
  - La référence cadastrale de chaque bâti doit être intégrée dans la liste

  Proposition : les fiches seront numérotées et les numéros de pages seront reportés sur la liste. Par ailleurs, la liste sera mise en début du document regroupant les fiches (annexe 2), comme une sorte de « sommaire ».

  La désignation de la référence cadastrale sur chaque bâti repéré dans la liste nous paraît complexe à mettre en œuvre car :
- les numéros de parcelles n'apparaissent pas sur les plans,
- les numéros de parcelles évoluent régulièrement, notamment quand il y a restructuration cadastrale,
- les pétitionnaires ne connaissent parfois pas leur numéro de parcelle et nous les aidons à se repérer quotidiennement.

  Le repérage se fera alors avec l'adresse, puis avec le numéro de référence de la villa, sur la liste dont les erreurs auront été corrigées et les lignes remises en ordre.

- les dispositifs de désenfumage sont interdits dans le secteur 1 : quels sont les dispositifs alternatifs pour pallier à cette interdiction ?
  Il est proposé de permettre ces dispositifs dès lors qu'ils seront réalisés selon des dispositions traditionnelles et qu'ils ne représenteront pas plus de 2m².

- Un Tableau comparatif entre ZPPAUP et AVAP aurait pu être intégré
  Ce document ne fait pas partie du dossier arrêté en Conseil Municipal, et ne constitue pas une pièce de l'AVAP. Aussi nous ne sommes pas favorables à intégrer ce tableau dans le dossier. Toutefois, il restera une aide au service en charge de l'application du document.

Autre demande sur la forme :

- Prise en compte dans le dossier AVAP de l'inscription au titre des monuments



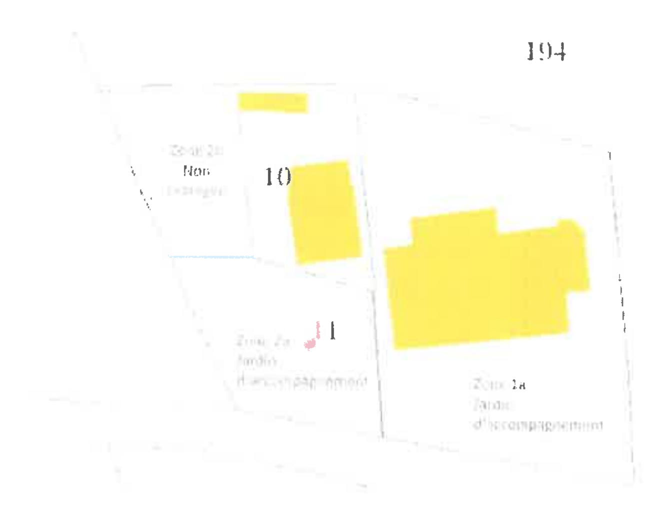
GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE ENQUETEUR
T.A. TOULON

historiques de la villa La Favorite à Hyères pour faciliter l'instruction de toutes demandes auprès du service instructeur.
Cette prise en compte sera faite : les plans, fiches et liste seront modifiés en conséquence.

**Sur le fond :**

- **M. F. Carrassan :** demande que sa villa sise 39 avenue des Iles d'Or reste classée « intéressante » et soulève une distorsion entre les documents.
  La distorsion entre les documents sera corrigée. Au regard du caractère intéressant du bâtiment dans la ZPPAUP, il sera proposé de conserver cette qualification.

- **M. et Mme Jourdier :** demande l'inversion de zone de protection de la propriété Ste Cécile pour permettre une construction
  Il est proposé de garder une frange paysagère qui permet à la fois de préserver le front végétal en bord de voie (ce qui est important paysagèrement) avec une certaine souplesse permettant une extension du bâti de gauche.









GISELE FERNANDEZ COMMISSAIRE ENQUETEUR T.A. TOULON




- **M Isaja et mail du 2 novembre :** demande de déclassement de l'édifice intéressant V.2EG.17.

Ce bâti est situé à coté de la parcelle BX65 dont le bâti a été déclassé en vue de permettre du renouvellement urbain. Les parcelles en front de boulevard Pasteur font l'objet d'une marge de recul au PLU en vue de constituer à terme un front bâti. Le service est alors favorable au déclassement du bâti sur la parcelle BX66.

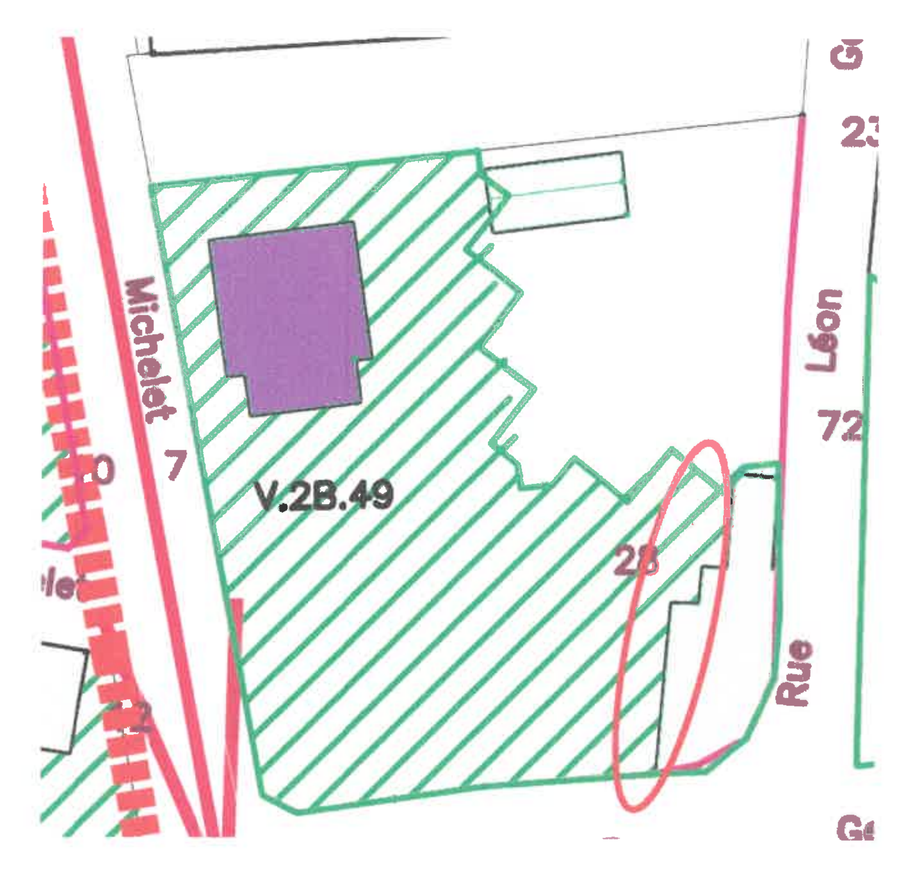
- **Mme Ripert Cécile** : Demande de déclassement de la parcelle BT 98 boulevard d'Orient (zone S2A du projet d'AVAP) : il n'existe aucun bâti ni aucun végétal.

Si le jardin n'est pas inexistant, comme le prétend Mme RIPERT, l'intégration d'un projet de faible densité peut s'étudier.
Il est proposé de remplacer le jardin d'accompagnement par une frange paysagère permettant la construction au centre du terrain. L'ABF demande qu'un recul par rapport à la voie et aux limites séparatives soient respecté (comme le réglemente le PLU).



- **SCI Michel** : demande une modification légère de l'implantation des limites de la bande paysagère

Le service est d'accord pour la suppression de la frange paysagère d'équilibre au plus près du bâti existant.






GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON



- **Normes PMR :**

Il est proposé d'ajouter un paragraphe sur l'accessibilité et d'indiquer dans le règlement que toute adaptation au sol et/ou en façade sera réalisée de façon à préserver le caractère patrimonial de la bâtisse, sans modification de ses caractéristiques architecturales.

- **Var Aménagement Développement :** demande de modification du règlement :
  - Secteur S1B Art 3.3.10 ajouter « les équipements de toiture indispensables devront faire l'objet d'intégration dans le pan de toiture, matériaux et couleurs »

  Le service est favorable à intégrer cette proposition..
  - Secteur S1C art 3.4.10 : afin de ne pas empêcher certaines réhabilitations lourdes, il est proposé de garder les côtes de l'actuelle ZPPAUP

  Il est important de souligner que la création de terrasses en toiture impacte de façon importante le bâti à forte sensibilité, et l'augmentation des côtes permet de préserver des marges de recul entre les terrasses existantes et à créer. Aussi, il est proposé :
    - un recul de 2 m minimum depuis l'égout du toit, sauf si cela implique la réalisation d'un muret émergents (garde-corps), auquel cas le recul devra être plus important (2,50m).
    - un recul d'1,20m depuis le faîtage
    - un recul d'1 m depuis les rives

  L'interdiction totale de création de terrasses sur les immeubles remarquables et intéressants est extrêmement pénalisante

  Cette interdiction doit, de notre point de vue être maintenue.



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON

- **Madame Brigitte del PERUGIA :**
  - La réduction du secteur 3 est dommageable.

  Le secteur 3 a été réduit principalement à l'Ouest au niveau de la ZAC de la Crestade Demi-Lune et au niveau de la Vilette qui ne présentent pas d'enjeux paysagers et architecturaux particuliers. Par ailleurs, la ZAC de la Crestade Demi-Lune fait l'objet d'un projet porté par la puissance publique et qui fera l'objet d'une attention architecturale et paysagère particulière.
  - Manque de protection de certains secteurs sur Giens (Hyères plage, la Capte et la Bergerie)

  Ces espaces ne faisaient pas partie du périmètre de la ZPPAUP et le projet de la Municipalité n'est pas d'étendre ce périmètre.
  - Quid des éléments patrimoniaux intéressants (diagnostic page 6)

  Les éléments patrimoniaux estimés intéressants font l'objet d'une protection repérée notamment sur les documents graphiques. En dehors du périmètre de l'AVAP, le PLU reconnaît les éléments bâtis à préserver.
  - Quid des remarques des différents services municipaux (bilan diagnostic page 5)

  Les remarques des différents services ont été étudiées dans le cadre de l'élaboration du document (document préparatoire) et n'ont pas à figurer dans le document final.

  - Quelles mesures prises pour l'incitation à recourir au savoir faire locaux ?

  Aucune mesure n'est prise au regard du respect de la libre concurrence. Aucun « annuaire » ne sera donc annexé.
  - Secteur San Salvadour, Site d'Olbia et Oppidum de Costebelle : manque de protection

  Ces secteurs sont protégés par le site classé, les monuments historiques et le site archéologique. Concernant le Périmètre Délimité des Abords : cette procédure est distincte de l'élaboration de l'AVAP et sera soumise à enquête publique très prochainement.

- **Mme Christine Bois** : villa Marie des Lions et la villa Clotis : erreur de secteur S3 ? S2 ?

  Cette coquille sera rectifiée dans le listing des bâtiments repérés.

  Demande de maintenir les protections de la ZPPAUP.

  Les protections visant à établir un jardin d'accompagnement sur les grandes parcelles au sein de la ZPPAUP ont été réduites, dans l'AVAP, avec la création des franges paysagères d'équilibre, et ce afin de préserver un équilibre entre le bâti existant et le paysage.

Remarques plus générales :

- **Cabinet BILLOUD** : demande la prise en compte du patrimoine historique : Docteur Léon Emile Vidal

Ce bâtiment est repéré sur le plan en tant que bâti remarquable. La distorsion avec



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE ENQUETEUR
T.A. TOULON

la liste sera rectifiée.

- **M. Bartoli** :

    - prise en compte de la mixité agricole/horticole/ fleurs
    - préservation et valorisation de la polyvalence du territoire communal

    Ces questions sont traitées dans le cadre du projet urbain du PLU.

**Porquerolles :**

- préserver la place d'Armes
- faire respecter et même réduire les limites des AOT

Cette question ne peut être gérée par l'AVAP.
Une charte des terrasses pour la préservation de la Place d'Armes notamment est en cours de réalisation.

- pourquoi ne pas faire une zone spécifique pour le port ?

Le port fait partie du site classé. A ce titre, il a du être retiré du périmètre de l'AVAP.

- Réglementation pour les devantures ? pas d'alu ni de PVC

Dans le secteur S5 seuls le bois et l'aluminium sont autorisés. Les enseignes sont réglementées par le RLP.

Remarques des Personnes Publiques Associées

- Remarques du PNPC

    Sur la suppression du jardin Emmanuel Lopez en S5 : le service est favorable à son exclusion de l'AVAP, considérant qu'il est protégé par le site classé
    Sur la prise en compte des chiroptères : le service est favorable à compléter l'AVAP sur ce point.

- Remarques de la Chambre d'Agriculture

La CDA83 demande que l'AVAP intègre la possibilité de réaliser des équipements nécessaires à un projet agricole (sur les sites du Fenouillet et de Costebelle). Sur ces secteurs, c'est au PLU de définir la constructibilité des terres, pas à l'AVAP. Notons que la reconquête agricole sur le plateau de Costebelle a permis la plantation de vignes (sans constructions) qui accompagne parfaitement le paysage.



GISELE FERNANDEZ
COMMISSAIRE
ENQUETEUR
T.A. TOULON